

M = 1 : 500



Die Große Kreisstadt Traunstein erläßt aufgrund  
 - § 2 Abs. 1 §§ 83 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)  
 - § 2 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 diesen von der Landesentwicklungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH in München gefertigten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Obere-Hammer-Strasse" als Satzung

- A Festsetzungen durch Pflanzzeichen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
 WA allgemeines Wohngebiet
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
 0,9 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,9)  
 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,3)  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. drei Vollgeschosse)  
 GR 290 maximal zulässige Grundfläche (z.B. 290m<sup>2</sup>)  
 WH 9,60 maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 9,60m)  
 DN 40-45 zulässige Dachneigung (z.B. 40° bis 45°)
- 3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
 g geschlossene Bauweise  
 o offene Bauweise  
 Baulinie  
 Baugrenze
- 4.0 Verkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 öffentliche Verkehrsfläche (beschränkt öffentlicher Weg)  
 öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)  
 verkehrsbenutzter Bereich (Eigentümerweg)  
 private Verkehrsfläche  
 Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Zufahrt
- GTG Gemeinschaftstiefgarage  
 GST Gemeinschaftsstellplätze  
 GGA Gemeinschaftsgaragen
- 5.0 Grünordnerische Festsetzungen (vgl. C 10.0)
- private Grünfläche
  - zu pflanzende Bäume
  - zu pflanzende Bäume, vorgeschlagener Standort
  - zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Stäucher
  - zu erhaltender Waldbestand
  - Spielplatz
- 5.1 Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
  - Firstrichtung
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Flächen für Aufschüttungen
- B Hinweise durch Pflanzzeichen**
- bestehende Hauptgebäude
  - bestehende Nebengebäude
  - zu entfernende Gebäude
  - bestehende Bäume
  - bestehende Grundstücksgrenze

- 635/8 Flurnummer  
 560 Höhenlinie  
 Tiefgaragenzufahrt  
 Maßangabe in Metern  
 Böschung  
 Stützmauer
- C Festsetzungen durch Text**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)  
 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.  
 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
 2.1 Grund- und Geschosflächenzahl  
 In Wohnhäusern integrierte Garagen sind von der Geschosflächenberechnung ausgenommen.  
 2.2 Höhenlage der Gebäude  
 Die Höhenlage der Grundstücksoberfläche wird durch die Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 35 cm über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.  
 2.3 Wandhöhen  
 Als Wandhöhe gilt das Maß der durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
 2.4 Baugrenzen  
 Die festgesetzten Baugrenzen können auf der straßenabgewandten Seite für Balkone und Wintergärten bis zu maximal 2,00m überschritten werden. Die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung bleibt dabei unberührt, bei den Geschosflächenberechnungen der LWS dürfen die Abstandsflächen zwischen den westlichen Baukörpern unterschritten werden.  
 2.5 Garagen und Stellplätze  
 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden.  
 Befestigte Flächen, wie Zufahrten oder Stellplätze, sind möglichst klein zu halten; ihre Oberflächen sind in wasserundurchlässiger Bauart herzustellen. Stellplätze sind grundsätzlich als Kappenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.  
 3.0 Dächer  
 3.1 Dachneigung  
 Im Geltungsbereich darf die Dachneigung allgemein 30° bis 45°, bei Geschoswohnungsbauten 20° bis 30° betragen, außer die Dachneigung wurde durch Pflanzzeichen anders festgesetzt.  
 3.2 Dachform  
 Bei alten Gebäuden sind regelmäßige Satteldächer mit beidseitig gleichen Neigungen und einem in der Mitte liegenden First zu errichten.  
 Die Satteldächer der Nebengebäude und Garagen müssen sich der Dachneigung der Hauptgebäude anpassen.  
 3.3 Dachgestaltung  
 Dachschichten sind unzulässig. Dachgauben dürfen nur in einer wasserdichten Reihe angeordnet werden. Die maximale Breite einer Gaube wird mit 1,20m und der Abstand der Gauben untereinander mit mindestens 1,50m festgesetzt. Der lichte Abstand zum Ortsgang muß mindestens 2,00m betragen.  
 Pro Gebäudeseite darf die Länge der Dachaufbauten insgesamt nur bis zu maximal 1/3 der Länge des Daches, gemessen an der Traufe, betragen. Je Längsseite eines Gebäudes ist maximal 1 Standsiebel zulässig.  
 Die Eindeckung der Gauben ist aus dem gleichen Material wie das Dach auszuführen.  
 Bei alten Gebäuden muß an den Giebelseiten (Ortgang) der Dachüberstand 80 bis 100 cm betragen; bei überdeckten Balkonen ist ein Dachüberstand bis 190 cm zulässig. Der traufseitige Dachüberstand muß bei sämtlichen Gebäuden 90 bis 110 cm betragen. Bei Geschosbauten mit Laubengängen wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen, hierbei gilt ein Mindestüberstand von 60 cm.  
 5.0 Äußere Gestaltung der Gebäude  
 5.1 Dachneigung  
 Für die Dachneigung sind Dachziegel oder ähnliches Material in naturroter bis mittelbrauner Farbe zu verwenden.  
 Dachrinnen, Entlüftungsrohre sowie Trittschall-, Kaminleitern und Verblechungen sind dem Farbton der Dachneigung anzupassen.  
 Bauteile aus Kupfer sind ebenfalls unzulässig.  
 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe flächendeckend mit der Dachhaut angeordnet sind.  
 5.2 Baukörper  
 Zusammenbauende Gebäude sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und abgeleitet aufeinander abzustimmen.  
 5.3 Wintergärten  
 Wintergärten dürfen nur aus einer filigranen Stahl-/Glas- oder Holz-/Glaskonstruktion errichtet werden.

- 5.4 Fassaden  
 5.4.1 Außenwände  
 Die Außenwände sind in ortsüblicher Weise zu verputzen und zu streichen. Die Gestaltung der Außenwände, Putzarten usw. müssen der vorhandenen Bebauung angepaßt werden. Für die Anstriche sind matte, nicht grelle Farben zu verwenden, vorzugsweise Mineralfarben. Gestaltungselemente, die stark reflektieren, spiegeln oder sich bewegen (ausgenommen Einrichtungen zum Sonnenschutz) sind für die Fassadengestaltung nicht zugelassen.  
 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Viele verschiedene Fensterformate an einer Fassadenseite sind zu vermeiden.  
 5.4.2 Laubengänge  
 Laubengänge sind in einer filigranen Konstruktion als vorgestellte Elemente zu errichten.  
 5.0 Einfriedungen  
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.  
 Zaunsockel sind unzulässig.  
 7.0 Freiflächen, Oberflächenwasser  
 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet.  
 Dachoberflächenwasser muß schadlos auf dem eigenen Grundstück über Abzetschicht und Schluckrinnen zur Versickerung gebracht werden. Oberflächenwasser von befahrbaren Hof- und Parkierungsflächen muß wettergehend über Grünflächen flächenmäßig (nicht punktuell) zur Versickerung gebracht werden.  
 8.0 Behälter für Abfallbeseitigung  
 Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind in Art und Farbgebung unauffällig auszuführen.  
 8.0 Antennen  
 Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.  
 10.0 Grünordnung  
 10.1 Private Grünflächen  
 Die privaten Grünflächen sind grünlich anzulegen und zu pflegen. Mindestens je 200 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum der zweiten Wuchsstärke (Höhe im ausgewachsenen Zustand maximal 15 m) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm oder ein Obst- oder Halbstamm zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze sind vorwiegend Obstbäume zu pflanzen.  
 Die in der Pflanzliste als "ungeeignet" gekennzeichneten Gehölzarten dürfen im näheren Umfeld der Stellplätze nicht gepflanzt werden.  
 Die Mindestbedeckung der Tiefgarage beträgt 80 cm (Dränschicht und Oberboden zusammen). Notwendige Feuerwehrrampen auf Grünanlagen sind als Rasengitterstein-Belag oder vergleichbar mit 2 cm Oberbodenbedeckung anzulegen und einzulassen.  
 Die Grünflächen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen. Für die Bäume entlang der Erschließungsstraßen wird folgende Art (Pflanzqualität H. 3xv, DB, St.U. 18-20 cm) bestimmt:  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 10.2 Pflanzliste  
 Die Begrünung der Freiflächen ist nach folgender Pflanzliste auszuführen:  

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn           |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn           |
| Betula verrucosa    | Birke               |
| Fagus sylvatica     | Rotzuche            |
| Fraxinus excelsior  | Esche               |
| Prunus avium        | Vogelkirsche        |
| Quercus robur       | Eiche               |
| Salix alba          | Silberweide         |
| Salix caprea        | Salweide            |
| Sorbus intermedia   | Eberesche           |
| Cornus sanguinea    | Harnägel            |
| Corylus avellana    | Hasel               |
| Eunymus europaeus   | Pflafröhlichen      |
| Ligustrum vulgare   | Lingustier          |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Rosa glauca         | Hechtrose           |
| Salix purpurea      | Purpurweide         |
| Sambucus nigra      | Holunder            |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball |

 \* Für Kinderstellplätze ungeeignet!  
 D Hinweis durch Text  
 Die Aufteilung des Straßennetzes bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.  
 Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind grundsätzlich unterhalb der Dachfläche anzubringen. Ist ein normaler Empfang so nicht gewährleistet, können Antennen auch oberhalb der Dachhaut errichtet werden; sie sind in diesem Fall möglichst so anzubringen, daß sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen so wenig wie möglich sichtbar sind.  
 Eine Anschließmöglichkeit an das Kabel der Deutschen Bundespost ist gegeben.  
 Bei sämtlichen Anpflanzungen sind die Abstandszone zu verlegten Erdkabeln einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangierflächen und erforderlicher Lagerflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

|               |   |          |         |
|---------------|---|----------|---------|
| Projekt       | STADT TRAUNSTEIN                            | Plan Nr. |         |
| Planart       | BEBAUUNGSPLAN<br>"OBERE - HAMMER - STRASSE" | Maßstab  | 1 : 500 |
| Planungsstand | 21. 12. 1993                                | Änderung | 1       |
| Bearbeiter    | SCHAFFNER / MERK                            |          | 2       |
| Telefon       | 089 / 51 66 - 237                           |          | 3       |
| Aktenzeichen  | 81 50 00                                    |          | 4       |

089/51 66-1 - Herzog - Heinrich - Straße 13 80338 München

LANDESWOHNUNGS- UND STADTBAUGESSELLSCHAFT BAYERN GMBH  
 Organ der städtischen Wohnungspolitik  
 Zweigstelle München

MÜNCHEN, DEN 19. 06. 1991 (GEÄNDERT AM 11.01.1994)